

शासकीय जमिनी संस्था/व्यक्तींना विविध प्रयोजनार्थ अकृषिक वापराकरीता प्रदान करतावेळी त्या जमिनीचे मुल्यांकन निश्चित करताना अवलंबावयाच्या कार्यपध्दतीबाबत.....

महाराष्ट्र शासन  
महसूल व वन विभाग  
शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-०१/२०१४/प्र.क्र.०४/ज-१  
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,  
मंत्रालय, मुंबई-४०० ३२.  
दिनांक : २० फेब्रुवारी, २०१६

**संदर्भ :-**

- १) शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-१०/२००२/प्र.क्र.३८७/ज-१, दि.२९.५.२००६
- २) शासन परिपत्रक क्रमांक: जमीन-११/२००७/प्र.क्र.९८/ज-१, दि.३१.१२.२००७
- ३) शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-११/२००७/प्र.क्र.९८/ज-१, दि.२९.४.२००८
- ४) शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-११/२०१३/प्र.क्र.५०२/ज-१, दि.२८.१.२०१४

**प्रस्तावना :-**

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ मधील तरतुदी अन्वये आणि शासनाने विहित केलेल्या धोरणानुसार शासकीय जमिनी वेळोवेळी संस्था/व्यक्तींना विविध प्रयोजनार्थ अकृषिक वापराकरीता प्रदान करण्यात येतात. विविध अकृषिक प्रयोजनांकरीता प्रदान करावयाच्या शासकीय जमिनी अभिलेखात शासकीय जमीन म्हणून नमूद असतात आणि अशा शासकीय जमिनींचे मूल्य दर हे सर्वसाधारणपणे कृषिक कारणासाठीचे दर म्हणून वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद केलेले असतात. अशाप्रकारे प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींचा संभाव्य अकृषिक वापर होणार असताना देखील अनेकदा वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील या जमिनींच्या हस्तांतरण समयी संभाव्य अकृषिक मुल्यांकन विचारात घेतले जात नाही, त्यामुळे शासनाच्या महसूली उत्पन्नाचे नुकसान होते. यास्तव, शासकीय जमीन कोणत्याही संस्था व व्यक्तीकडे अकृषिक प्रयोजनार्थ हस्तांतरीत करण्यास परवानगी/मंजूरी देताना त्या जमिनीचे मुल्यांकन प्रचलित कृषिक दराने करावे अथवा संभाव्य अकृषिक वापराचा विचार करता अकृषिक दराने करावे, याबाबत स्पष्ट सूचना देण्याची आवश्यकता आहे.

त्यानुषंगाने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ मधील तरतुदी अन्वये प्राप्त अधिकारात शासकीय जमिनी विविध अकृषिक प्रयोजनांकरीता प्रदानान्वये हस्तांतरण करताना आकारावयाच्या मुल्यांकनाबाबत सुसूत्रता आणण्याच्या दृष्टीने शासकीय जमिनी विविध अकृषिक वापरांकरीता संस्था/व्यक्तींना प्रदान करता वेळी त्या जमिनीचे मुल्यांकन निश्चित करताना अवलंबावयाच्या कार्यपध्दतीबाबत या विभागाच्या

नियंत्रणाखालील क्षेत्रीय यंत्रणांना व संबंधित क्षेत्रीय अधिकाऱ्यांना सविस्तर सूचना देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

### **शासन निर्णय:-**

१.१ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ मधील तरतुदी अन्वये प्राप्त अधिकारात शासकीय जमिनी विविध अकृषिक प्रयोजनांकरीता संस्था व व्यक्तींना कब्जेहक्काने किंवा भाडेपट्ट्याने देताना शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार त्याचे भोगवटामूल्य किंवा यथास्थिती भुईभाडे ठरविण्या कामी अशा जमिनीच्या बाजारमूल्याचा आधार घेताना ग्राह्य धरावयाच्या बाजार मूल्याबाबत सुसूत्रता आणण्याच्या दृष्टीने या विभागाच्या नियंत्रणाखालील क्षेत्रीय यंत्रणांना व संबंधित क्षेत्रीय अधिकाऱ्यांना खालीलप्रमाणे सविस्तर मार्गदर्शक निर्देश देण्यात येत आहेत :-

अ) नागरी क्षेत्राच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये नमूद जमिनीचे दर हे विकास आराखड्यामध्ये नियोजित निवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक इत्यादी अकृषिक वापर विचारात घेऊन अशा जमिनीसाठी तसेच शेती/ ना विकास विभागातील जमिनीसाठी वेगवेगळे दर ठरविलेले असतात. त्यामुळे जेथे विकास आराखडा मंजूर आहे तेथे, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये ज्या मूल्य विभागात संबंधित शासकीय जमीन समाविष्ट आहे. त्या मूल्य विभागातील दर विचारात घेण्यात येवून अशा जमिनीचे मुल्यांकन करण्यात यावे.

आ) नागरी क्षेत्राच्या प्रभाव क्षेत्रामध्ये प्रादेशिक योजना मंजूर असल्यास त्यामधील निवासी/वाणिज्यिक/ औद्योगिक इत्यादी अकृषिक भूवापरासाठी अथवा प्रादेशिक योजना मंजूर नसल्यास विकासाची संभाव्यता विचारात घेऊन संभाव्य बिनशेतीचे दर व प्रत्यक्ष बिनशेती जमीन असल्यास बिनशेतीचे दर वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद असतात. त्यामुळे अशा प्रभाव क्षेत्रामध्ये संबंधित शासकीय जमीन कोणत्या मूल्य विभागात येते त्या मूल्य विभागासाठी अथवा लगतच्या मूल्य विभागासाठी असलेला संभाव्य बिनशेतीचा दर विचारात घेण्यात येवून अशा जमिनीचे मुल्यांकन करण्यात यावे.

इ) ग्रामीण क्षेत्रामध्ये सविस्तर मूल्य विभाग नसतात, शेती जमिनीसाठी आकाराप्रमाणे शेती/ बागायतीचे दर वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद असतात, तर बिनशेती जमिनीसाठी संपूर्ण गावासाठी एकच दर नमूद असतो व हायवेवरील जमिनी व औद्योगिक बिनशेती संभाव्यता असलेल्या जमिनीसाठी वेगळे दर नमूद असतात. त्यामुळे ग्रामीण क्षेत्रामधील शासकीय जमिनीसाठी संभाव्य बिनशेती वापराचा विचार करून तसेच सदर जमीन हायवेवर आहे अथवा इतरत्र आहे याचा विचार करून त्या जमिनीचे मूल्यदर ठरविणे आवश्यक राहिल.

- (i) हायवेवर नसलेल्या शासकीय जमिनीच्या संदर्भात वार्षिक मूल्यदर तक्त्यासोबत याअनुषंगाने देण्यात आलेल्या मार्गदर्शक सूचनानुसार येणा-या **बिनशेती दराच्या ५०%** इतका मूल्य दर विचारात घेऊन अशा जमिनीचे मूल्यांकन करण्यात यावे.
- (ii) हायवेवरील शासकीय जमिनीसाठीचे दर ठरविताना वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात यापूर्वीच **संभाव्य बिनशेतीचे** दर गृहीत धरण्यात आले असल्याने, सदर दराच्या पुन्हा ५०% करण्याची आवश्यकता नसून, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात अशा जमिनीच्या दर्शविलेल्या **पूर्ण दराने** जमिनीचे मूल्य काढण्यात यावे. तसेच **औद्योगिक कारणासाठी** शासकीय जमीन निर्गत करण्यात येत असल्यास व सदर गावासाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात औद्योगिक संभाव्य बिनशेतीसाठी दर दिला असल्यास सदर दराच्या पुन्हा ५० % करणेची आवश्यकता नसून, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद असलेल्या **पूर्ण दराने** मूल्यांकन करण्यात यावे.

१.२ संस्था व व्यक्तींना शासकीय जमीन विविध अकृषिक प्रयोजनांकरीता कब्जेहक्काने किंवा भाडेपट्ट्याने देताना शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार त्याचे भोगवटामुल्य किंवा यथास्थिती भुईभाडे ठरविण्या कामी अशा जमिनीच्या बाजारमूल्याचा आधार घेताना वरील निर्देशात नमूद केल्यानुसार जमिनीचे असे बाजारमूल्य निश्चित करण्यात यावे.

२.० संदर्भाधीन क्र.१ आणि ४ येथे नमूद शासन निर्णय क्र.जमीन १०/२००२/प्र.क्र.३८७/ज-१, दि.२९.५.२००६ व शासन निर्णय क्रमांक-जमीन-११/२०१३/प्र.क्र.५०२/ज-१, दि.२८.१.२०१४ अन्वये शासकीय जमिनीच्या हस्तांतरणापोटी शासनास देय अनर्जित रक्कमेचा हिस्सा किंवा यथास्थिती अधिमूल्य वा नजराणा निश्चित करताना ज्या दिवशी अशा जमिनीचा प्रत्यक्षात हस्तांतरणाचा नोंदणीकृत व्यवहार झाला/होणार असेल त्या दिवशीच्या वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दराप्रमाणे तसेच त्यासोबतच्या मार्गदर्शक सूचनाप्रमाणे संबंधित जमिनीचे मूल्यांकन करण्यात यावे, आणि अशी येणारी मूल्यांकनाची रक्कम व प्रत्यक्ष व्यवहारात दर्शविलेली रक्कम यापैकी जी रक्कम जास्त असेल त्या रकमेवरच अनर्जित उत्पन्न किंवा यथास्थिती अधिमूल्य वा नजराणा रक्कमेची परिगणना करण्यात यावी.

३.० भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करताना किंवा शासकीय जमिनीच्या हस्तांतरणासाठी अथवा वापरात बदल करण्यासाठी अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा किंवा यथास्थिती अधिमूल्य वा नजराणा वसूल करताना, तसेच शासकीय जमिनीच्या बाबतीतील शर्तभंग नियमानुकूल करताना किंवा धारणाधिकार रुपांतरीत करताना किंवा अन्य शासकीय प्रयोजनासाठी शासकीय जमिनीच्या बाजारमूल्याचा आधार घेत असताना अशा जमिनीचे बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी देखील या शासन निर्णयात नमूद मूल्यांकनाचे तत्व अवलंबविण्यात यावेत.

४.० संदर्भाधीन क्र.३ येथे नमूद महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्र.जमीन-११/२००७/प्र.क्र.९८/ज-१, दि.२९.४.२००८ हा शासन निर्णय अधिक्रमित करण्यात येत आहे. यापुढे शासकीय जमिनीचे मुल्यांकन करताना वरीलप्रमाणे वार्षिक मूल्यदर तक्ता व त्यासोबतच्या मार्गदर्शक सूचनानुसारच बाजारमूल्य निश्चित करण्यात यावे.

५.० सदर शासन निर्णय हा महसूल व वन विभाग (मदत व पुनर्वसन) यांच्या सहमतीने आणि वित्त विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र.५०५/२०१५/व्यय-९, दि.३०/१२/२०१५ अन्वये प्राप्त सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१६०२२०१५२५००१८१९ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

मनु कुमार श्रीवास्तव  
प्रधान सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा.मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा.राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५. मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई.
६. अप्पर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
७. सचिव (मदत व पुनर्वसन), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
८. प्रधान सचिव (महसूल) यांचे स्वीय सहाय्यक, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
९. सर्व विभागीय आयुक्त
१०. जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
११. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
१२. महालेखापाल, लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा, महाराष्ट्र राज्य (१), मुंबई.
१३. महालेखापाल, लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा, महाराष्ट्र राज्य (२), नागपूर.
१४. सर्व जिल्हाधिकारी/अप्पर जिल्हाधिकारी

१५. वित्त विभाग, व्यय-९, मंत्रालय, मुंबई.

१६. सर्व मंत्रालयीन विभाग, मुंबई.

१७. सर्व सह सचिव/ उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

१८. कक्ष अधिकारी (ल-१), संगणक शाखा, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

१९. निवड नस्ती (ज-१)